

IMMOBILIEN

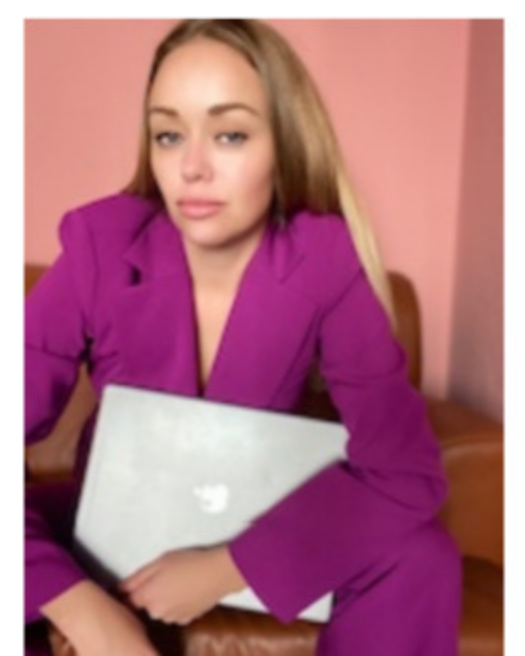
Elena Kugel: Viele Kapitalanleger geraten in



Elena Kugel ist Immobilienmaklerin und Geschäftsführerin von [Infinitum Invest GmbH in Leipzig](#). Mit ihr sprechen wir im Interview über die Neuregelung bei der Maklercourtage, die Besonderheiten beim Kauf von Mehrparteienhäusern oder Gewerbeeinheiten sowie die Rolle des Lobbyverbandes IVD.

Zum Ende dieses Jahres 2020 hat der Gesetzgeber festgelegt, dass bei Kauf einer Wohnung oder eines Hauses der Käufer nur noch zur Hälfte die Maklercourtage zahlen muss. Ist das eine gute Regelung?

Elena Kugel: Gut oder schlecht ist relativ. Es ist vielmehr nüchtern zu betrachten.



Elena Kugel

Zum einen wird es oft gedacht, dass der Käufer weniger bezahlen muss als zuvor. Nun, es ist tatsächlich nur eine Umschichtung. Der Verkäufer kalkuliert wie auch ein Unternehmer und berücksichtigt auch seine Kosten im Verkaufspreis. Es erfolgt eine Einpreisung der Maklercourtage. Der Anteil, also 50% der Maklergebühren, werden auf den Kaufpreis draufgerechnet und verkauft. Hier entsteht dem Käufer global gesehen ein Nachteil, so dass der Käufer sogar mehr Grunderwerbssteuer bezahlen muss.

Vielmehr sehe ich hier eine Beschneidung der Vertragsfreiheit, die auch dem Verkäufer schadet. Einem notleidenden Eigentümer, der seine Immobilie professionell über einen Makler verkaufen möchte, weil ein Makler durch sein Netzwerk eine große Hilfe dem Eigentümer bieten kann, wird noch mehr geschadet, indem er auch noch für den Makler zur Zahlung verpflichtet ist. Viele Kapitalanleger geraten sehr oft in eine Notlage, weil sie ein Fehlkauf mit einer Immobilie getätigt haben. Solche Fälle gibt es leider viel zu oft. Und dann soll der Eigentümer verpflichtet werden, einen Makler zu bezahlen. So wird der Schaden beim Eigentümer durch seine Fehlinvestition noch vergrößert. Der Markt wird sich der neuen Regelung anpassen und sich wieder einspielen.

Es heißt, Einzelbeauftragungen bei voller Zahlung der Maklergebühren sind dennoch weiterhin möglich. Was bedeutet das genau?

Elena Kugel: Im Maklerrecht wird das als Doppeltätigkeit bezeichnet und diese ist weiterhin möglich. Denn gerade bei Immobiliengeschäften entwickelt der Makler häufig eine Tätigkeit für beide Parteien des Kaufvertrages; er vertritt also deren Interessen gleichermaßen. Die Höhe der Maklercourtage bleibt auch weiterhin Verhandlungssache und wird gesetzlich nicht gedeckelt.

Dem Käufer muss nachgewiesen werden, dass der Verkäufer eines Objektes mindestens 50% Maklergebühr selbst bezahlt hat, um den Provisionsanspruch des Maklers an den Interessenten zu begründen. Das hört sich kompliziert an, oder?

Elena Kugel: Im Grunde genommen muss der Makler in Textform ein Nachweis über die Zahlung des Verkäufers erbringen, bevor er Anspruch auf die Käuferprovision hat.

Wenn Makler aber weiterhin von beiden Seiten – Käufer und Verkäufer – beauftragt werden, bekommen sie trotzdem zweimal Provision. Also trifft Sie die Gesetzesänderung doch gar nicht so hart?

Elena Kugel: Wenn vom Käufer und vom Verkäufer ein Auftrag vorliegt, dann kann der Makler zwei Mal Provision erhalten. Diese muss jedoch zu gleichen Teilen zwischen dem Käufer und Verkäufer aufgeteilt werden. Die Höhe der Maklercourtage bleibt auch weiterhin Verhandlungssache und wird gesetzlich nicht gedeckelt.

Beim Verkauf von Mehrfamilienhäusern oder Gewerbeeinheiten gilt diese Regelung allerdings nicht. Warum denn nicht, und ist das nicht eine Benachteiligung für den Käufer?

Elena Kugel: Die neue Regelung gilt nur dann, wenn der Käufer ein Verbraucher ist. Bei Unternehmer bleibt die alte Regelung. Es gilt ebenfalls nur für einzelne Wohnungen oder Einfamilienhäuser. Investoren sind nicht betroffen.

Welche Rolle spielt der Lobbyverband IVD (Bundesverband der Immobilienmakler) bei dieser Änderung des Maklergesetzes?

Elena Kugel: Welche Rolle der IVD Verband bei der Änderung des Gesetzes tatsächlich eine Rolle gespielt hat, kann ich nicht beurteilen, weil ich nicht selbst darin beteiligt war.

Frau Kugel, vielen Dank für das Gespräch!

Elena Kugel | Hauf von gewerbeeinheiten
 Infinitum Invest GmbH in Leipzig
 Kauf von Mehrparteienhäusern



VORHERIGER BEITRAG

Murat Çetinkaya: Lockdown gefährdet Existenz jeder 4. Fahrschule in Deutschland

NÄCHSTER BEITRAG

Petra Buß: Ist die Mietprelsbremse wirklich rentabel?